

Allegato n° 5 – "Contratto di locazione con opzione di riscatto"

OGGETTO: Bando di gara, asta pubblica, per "alienazione/locazione con opzione di riscatto"  
Immobile "Lotto 4" sito in Pezzaze Loc. Lavone

# Contratto di locazione con opzione di riscatto

L'anno 2020 il giorno ..... del mese di .....

## TRA

l'arch. Fabrizio Veronesi, il quale interviene nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di funzionario Dirigente dell'Area Tecnica della **Comunità Montana di Valle Trompia**, C.F. 83001710173 domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, via Matteotti 327, 25063 Gardone Val Trompia, autorizzato e munito degli occorrenti poteri, e da ultimo delegato con Deliberazione della Giunta Esecutiva n° .. del 29/07/2020, di seguito più brevemente denominato **"LOCATORE"**

**E la ditta** \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ - Codice fiscale n. \_\_\_\_\_ - Partita. I.V.A. n. \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ più brevemente denominato **"CONDUTTORE"**

**o il Sig.** \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ denominato **"CONDUTTORE"** congiuntamente denominate anche le **"PARTI"**

### Relativamente al LOTTO 4:

di cui agli identificativi catastali sez NCT foglio 24 mappale 46 sub 507 parte e sub 509 sito in Comune di Pezzaze loc. Lavone, denominato Ex Utav + Ex bancomat.

## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

### Articolo 1 -Durata

Il locatore concede per una durata di 15 anni in locazione con l'opzione di riscatto, l'immobile sopra citato.

Qualora il conduttore intenda esercitare l'opzione del riscatto potrà farlo inviando lettera raccomandata alla Comunità Montana di Valle Trompia, entro il periodo tra il 1° gennaio e il 30 giugno dell'ultimo anno di locazione versando la quota aggiuntiva di 461,50 €.

Il valore di riscatto è pari a 15 annualità del canone di locazione offerto dall'aggiudicatario e tutti i canoni versati verranno scomputati dal valore di riscatto.

### Articolo 2 – Canone annuale.

Il prezzo per il **canone di locazione annuale** con opzione di riscatto è fissato in:

<b>Importo canone annuale.</b>
--------------------------------

Lotto 4- Ex Utav +Ex Bancomat via Don Piotti, 20 P.T. – Sub 507 parte e sub 509 – Totale ..... € in lettere.....
---

Per la stipula del presente contratto l'aggiudicatario dovrà versare:

- **Dodici rate del canone mensile di aggiudicazione.**

La fidejussione presentata in sede di gara costituirà deposito cauzionale per il presente contratto.

Nella fidejussioni bancarie e assicurative deve essere presente la seguente dicitura:

*“Impegno a versare l'intero importo della cauzione a semplice richiesta della Comunità Montana di Valle Trompia, senza alcuna riserva. Validità della cauzione fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di una dichiarazione di svincolo da parte di Comunità Montana di Valle Trompia. Con esplicito riferimento alla rinuncia del beneficio della preventiva escussione.”*

Il pagamento delle successive rate dovrà essere effettuato ogni 3 mesi anticipati, dalla parte conduttrice alla parte locatrice, mediante bonifico bancario entro il 5 del mese, sul conto corrente C/C 000022222X66, BANCA POPOLARE DI SONDRIO – AG. GARDONE V.T. - Via Matteotti, N° 300 25063 Gardone V.T Iban IT69I0569654540000022222X66 - ABI 05696 CAB 54540, con causale: *"Canone locazione immobile in Pezzazze – loc. Lavone Lotto 4"*.

Nel caso si eserciti l'opzione di riscatto, la rata finale da 461,50 € sarà corrisposta in unica soluzione, che dovrà riportare come causale *"Corrispettivo riscatto immobile in Pezzazze – loc. Lavone-Lotto 4"*.

### **Articolo 3 – Morosità e risoluzione contratto**

Nel caso di morosità oltre il terzo mese, seguirà immediata rescissione del contratto e il conduttore dovrà senza indugio restituire l'immobile libero da persone e da cose, entro il termine intimato dal proprietario La Comunità Montana di Valle trompia tratterrà, le mensilità non pagate dalla fideiussione depositata. In caso di ritardo nell'adempimento del predetto obbligo di rilascio dell'immobile, il conduttore dovrà corrispondere, a titolo di penale per ogni giorno di ritardo, per la mancata restituzione dell'unità immobiliare, la somma di euro 150,00 giornaliera.

### **Articolo 4 – Spese Tasse**

Le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti alla presente locazione sono a carico della parte conduttrice, così come, a decorrere dalla data odierna, saranno tutti i tributi Comunali relative ad Imu, Tasi e Tari (qualora pagate da Comunità Montana di Valle Trompia verranno richiesti i rimborsi degli importi nei periodi relativi alle scadenze dei tributi stessi, indicativamente Giugno e Dicembre) e le relative spese condominiali **ordinarie e straordinarie** relative all'unità ed eventuali altre imposte dirette e/o indirette riguardanti gli immobili in contratto, anche se formalmente imputabili alla parte locatrice.

### **Articolo 5 – Sub affitto**

Il conduttore potrà sublocare l'immobile oggetto del presente contratto di locazione, avvisando la Comunità Montana di Valle Trompia tramite lettera raccomandata.

### **Articolo 6 - Migliorie**

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di accettare la condizione dello stato di fatto alla data del bando e averlo trovato rispondente alle proprie esigenze.

Le migliorie, le riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, come la sistemazione degli impianti idrosanitari e dell'impianto elettrico, l'eventuale sgombero, pulizia e tinteggiatura dell'immobile sono a completo carico del conduttore e rimangono acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite col consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592, 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.

Lo stesso dicasi per il reperimento della documentazione relativa alle varie certificazioni relative a detti impianti, oltre alla certificazione energetica e a tutti i documenti necessari ai fini dell'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità

La mutata destinazione d'uso dell'immobile, o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore.

#### **Articolo 7 - Ispezione**

Il locatore può, previo appuntamento con il conduttore, procedere all'ispezione dell'immobile.

#### **Articolo 8 – Spese e consumi**

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del conduttore.

#### **Articolo 9 – Responsabilità su danni**

Il locatore è esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni causati dal conduttore o da terzi.

#### **Articolo 10 – Aggiornamento istat**

Non verrà conteggiato l'aumento annuale relativo all' Adeguaento canone istat.

#### **Articolo 11 – Spese di registrazione**

Gli adempimenti e le spese di registrazione del presente contratto e annuale presso l'Agenzia delle Entrate sono a carico del conduttore.

## **Articolo 12 - Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in via Matteotti 327, 25063 Gardone V.T.,

Il Conduttore presso \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ sede Via \_\_, \_\_\_\_\_( .. )

## **Articolo 13- Foro competente**

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Brescia.

## **Articolo 14 - Pubblicità**

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.

## **Articolo 15 – Accettazione contratto**

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341- 1342 c.c. il conduttore dichiara di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificamente le premesse, tutte le clausole ed in particolare gli articoli: 1,2,3,4,5,6.

## **Articolo 16 – Privacy**

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n° 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

## **Articolo 17 - Rinvio norme codice civile**

Per tutto quanto non è espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile e altre leggi in vigore.

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Il Locatore \_\_\_\_\_

Gardone VT     lì, .. / ... / 2020